VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Imobiliária – Documentoscopia -Grafotécnica

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Processo: 0043901.72.2024.8.26.0100
Requerente: Casseb Sociedade de Advogados
Requerido: Fabio Ferreira Rodrigues

Valéria Custódio Zorzetti, na qualidade de Perita Judicial nomeada pela Doutora deste Juízo, vem respeitosamente perante a Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, apresentar o:

APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL
A Perita informa que concluiu os trabalhos técnicos periciais, apresentando nesta oportunidade o Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica, elaborado em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653.

São Paulo 20 de Março de 2026.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
ZORZETTI PERÍCIA JUDICIAL LTDA
Perita Judicial em Avaliação Imobiliária
Documentoscopia e Grafotécnica.
Registro da Perita 02.00.2062
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DO BRASIL
DELEGACIA REGIONAL DE SÃO PAULO
INSTITUTO EUROPEO CIENCIAS FORENSES Y SEGURIDAD

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE 4

2. OBJETIVO / PRODUTIVIDADE DO TRABALHO 5

3. NÚMERO DESTE PARECER 5

4. NÍVEL DE PRECISÃO 5

5. DA COMPETÊNCIA (LEI: 6.530/78) 5

5.1. PARTES DA ABNT / NBR / CAJUFA 6

6. ABREVIATURAS 7

7.1 IMÓVEL/ TITULAÇÃO 8

8. VISTORIA 9

8.1 LIMITAÇÕES DA PERÍCIA 10

8.2 RESSALVAS TÉCNICAS E RESPONSABILIDADE DO VALOR APURADO 11

9. DESCRIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL 11

9.1 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E ENTORNO 12

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 17

10.1. RELACIONAMENTO URBANO 18

10.2. INFRAESTRUTURA URBANA E PRIVATIVA 18

10.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DE SOLO, OFERTA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 19

10.4. CONFRONTAÇÕES 20

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA 20

12. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO 21

13. METODOLOGIA APLICADA 21

a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 21

13.1. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

14. IMÓVEIS REFERENCIAIS DE COMPARAÇÃO..... 23

15. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DA COLETA..... 26

Análise dos Dados..... 26

Média dos Valores Unitários..... 26

15.1. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DA COLETA..... 27

15.2. EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS..... 27

15.3. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO..... 28

Dados usados..... 32

Cálculo do Foc..... 32

Valor unitário depreciado..... 32

Valor final do imóvel..... 32

Valor arredondado..... 32

17. QUESITOS..... 33

18. ENCERRAMENTO..... 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

1. SOLICITANTE

A presente perícia foi realizada em decorrência de nomeação judicial nos autos do processo nº 0043901.72.2024.8.26.0045, conforme decisão constante às fls. 148.

A nomeação da perita ocorreu em 24 de abril de 2025, tendo sido designada para proceder à análise técnica e avaliação do imóvel objeto da demanda.

Trata-se de ação cuja natureza envolve despejo por inadimplemento, conforme indicado nos autos.

O imóvel objeto do presente laudo encontra-se localizado no **Edifício Santa Filomena, situado na Rua dos Pinheiros, nº 1.186, bairro Pinheiros, município de São Paulo/SP, CEP 05422-001,** correspondendo ao **apartamento nº 31**, localizado no **3º andar, com área útil de 66,62 m²**, conforme documentação apresentada nos autos do processo (fls. 168 a 175).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

2. OBJETIVO / PRODUTIVIDADE DO TRABALHO

O presente Parecer Técnico tem por objetivo atender à determinação judicial, com a finalidade de subsidiar o Juízo na avaliação mercadológica do imóvel objeto da demanda, mediante critérios técnicos e normativos aplicáveis.

Para o desenvolvimento dos trabalhos periciais, foram observadas as seguintes etapas:

1. Início dos trabalhos em 27/01/2026;
2. Realização da perícia técnica em 10/06/2026, às 11h30min, conforme já mencionado nos autos;
3. Previsão de entrega do Laudo Pericial definitivo no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da realização da vistoria técnica.

3. NÚMERO DESTE PARECER

O presente laudo/perícia está identificado sob o nº 893/2026, para fins de controle e rastreabilidade dos trabalhos técnicos realizados.

4. NÍVEL DE PRECISÃO

Para a elaboração do presente trabalho, foi adotado o procedimento de avaliação expedita, conforme diretrizes técnicas aplicáveis, com base na Norma Técnica NBR 5.676, considerando as características do imóvel e a finalidade da avaliação.

O resultado apurado fundamenta-se na aplicação de metodologias consagradas, combinando tratamento técnico de dados, experiência profissional e observância às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, garantindo consistência e confiabilidade ao valor apurado.

5. DA COMPETÊNCIA (LEI: 6.530/78)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

O presente parecer técnico foi elaborado em conformidade com o disposto na Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta o exercício da profissão de Corretor de Imóveis em território nacional.

Nos termos do artigo 3º da referida legislação, compete ao profissional devidamente habilitado a elaboração de pareceres técnicos de avaliação mercadológica.

Art. 1º – O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, será regido pelo disposto na Lei nº 6.530/78.

O presente trabalho atende, ainda, às Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), especialmente:

- Resolução nº 957/2006 (D.O.U. de 26/06/2006);
- Resolução nº 1.066/2007 (D.O.U. de 29/11/2007);

as quais dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam sua forma de elaboração.

5.1. PARTES DA ABNT / NBR / CAJUFA

A Norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – é composta pelas seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

A Parte 1 da referida norma estabelece as diretrizes gerais e os procedimentos básicos a serem observados, sendo aplicada de forma conjunta às demais partes específicas, conforme a natureza do bem avaliado.

O presente trabalho encontra-se em conformidade com tais diretrizes, bem como com os parâmetros adotados pela CAJUFA (Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital), no que couber.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

6. ABREVIATURAS

Sigla	Descrição
IA	Imóvel em Avaliação
Art.	Artigo
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
A.T.C.	Área Total Construída
A.T.T.	Área Total do Terreno
AT	Área do Terreno
A.C.	Idade Aparente da Construção
CNAI	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
C.M²	Custo por Metro Quadrado
DTC	Depreciação por Tempo de Construção
FF	Fator Fonte
FI	Fator de Idade / Conservação
FV	Fator de Vaga de Garagem
FD	Fator de Depreciação
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
m²	Metro Quadrado
MG	Média Geral
NBR	Norma Brasileira
R	Referência
V.V.	Valor de Venda
R.F.D.	Resultado do Fator de Depreciação
TG	Total Geral
V.L.	Valor de Locação
V.M.	Valor Médio
V.G.V.	Valor Geral de Venda
V.G.L.	Valor Geral de Locação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

7- PRELIMINARES

A presente perícia foi realizada em atendimento à nomeação judicial nos autos do processo em epígrafe, com o objetivo de proceder à avaliação do imóvel descrito, observando-se os critérios técnicos, normativos e legais aplicáveis.

Para a elaboração do presente laudo pericial, foram analisados os documentos constantes nos autos do processo, especialmente aqueles relacionados à identificação, titulação e características do bem, bem como realizadas diligências necessárias à compreensão do objeto periciado.

Os trabalhos periciais foram conduzidos em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653, bem como demais legislações pertinentes, adotando-se metodologia compatível com a natureza do imóvel e a finalidade da avaliação.

Ressalta-se que as informações utilizadas na presente perícia têm como base os documentos apresentados nos autos, dados obtidos em diligências, pesquisas de mercado imobiliário da região e demais elementos técnicos disponíveis à época da realização dos trabalhos.

O presente laudo reflete o estado e as condições do imóvel na data da vistoria e análise, sendo que eventuais alterações posteriores não foram consideradas.

7.1 IMÓVEL/ TITULAÇÃO

O imóvel objeto da presente perícia corresponde ao apartamento nº 31, localizado no 3º andar do Edifício Santa Filomena, situado na Rua dos Pinheiros, nº 1.186, bairro Pinheiros, município de São Paulo/SP, CEP 05422-001, com área útil de 66,62 m² e área comum de 26,53 m², conforme documentação apresentada nos autos do processo (fls. 168 a 175).

O referido imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 9.709 junto ao 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Trata-se de edificação concluída no ano de 1973, denominada Edifício Santa Filomena, composta por acesso principal com porta em vidro e ferro, escada de entrada e hall de circulação para os apartamentos. O imóvel está situado no 3º andar, não possuindo elevador.

A unidade autônoma apresenta área útil de 66,62 m², sendo composta por 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) quarto e 01 (um) banheiro, não dispondo de vaga de garagem, varanda ou elevador.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

Consta que o imóvel foi adquirido pela Sra. Sandra Feitosa Vieira e seu esposo em 13 de março de 2014, por meio de escritura pública lavrada em 24 de fevereiro de 2014, perante o 22º Tabelião de Notas da Capital, registrada no Livro nº 4.229, folha 347, ocasião em que passaram a deter 50% (cinquenta por cento) da propriedade.

Posteriormente, em 04 de dezembro de 2014, conforme escritura pública lavrada no mesmo 22º Tabelião de Notas da Capital, registrada no Livro nº 488, folha 29, os adquirentes passaram a deter 100% (cem por cento) da propriedade do referido imóvel.

Dessa forma, verifica-se a regularidade da cadeia dominial, conforme documentação apresentada nos autos, não sendo identificadas inconsistências quanto à titularidade do bem até a presente data.

8. VISTORIA

Foram realizados estudos pertinentes, incluindo diligências junto a imobiliárias atuantes na região, com o objetivo de levantamento de dados mercadológicos e compreensão das características do imóvel e de seu entorno.

O imóvel objeto da presente perícia foi objeto de tentativa de vistoria “in loco” por esta subscritora, no dia 10 de março de 2026, às 11h30min, conforme previamente agendado.

Na ocasião, esta Expert deslocou-se até o endereço do imóvel, porém não obteve atendimento no interfone da unidade nº 31. Diante disso, foram realizadas tentativas de contato por meio das demais unidades do edifício, tendo sido acionados os apartamentos nº 22, 11, 12, 32 e 21, além da própria unidade nº 31.

Conforme informações prestadas por moradores das referidas unidades, foi possível confirmar que o imóvel pertence à Sra. Sandra Feitosa Vieira. Ainda, foi informado que a referida proprietária possui mais de um apartamento no local e um restaurante localizado na mesma via, aproximadamente a 300 metros do local da perícia.

No pavimento térreo do edifício, constatou-se a existência de um salão comercial, o qual, na presente data, encontra-se locado para a empresa Escripel, sendo tal informação confirmada no local.

Diante das informações obtidas, esta perita deslocou-se até o referido estabelecimento comercial, com o intuito de localizar a Sra. Sandra Feitosa Vieira e viabilizar o acompanhamento da vistoria previamente agendada. Todavia, após aguardar no local, não houve o comparecimento da proprietária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

Em razão da impossibilidade de acesso ao interior da unidade autônoma, a vistoria interna restou prejudicada. Contudo, foram realizadas análises externas do imóvel, bem como diligências complementares junto a corretores imobiliários que já haviam visitado a unidade e o edifício, com o objetivo de subsidiar a presente avaliação.

Dessa forma, os elementos técnicos utilizados neste laudo baseiam-se nas informações constantes nos autos, nas observações externas realizadas, bem como em dados obtidos junto ao mercado imobiliário local e profissionais da área com mais de 50 anos de experiência na região.

8.1 LIMITAÇÕES DA PERÍCIA

Durante a realização dos trabalhos periciais, verificou-se a impossibilidade de acesso ao interior da unidade autônoma objeto da presente avaliação, em razão da ausência de atendimento no local na data e horário previamente agendados.

Ressalta-se que esta perita adotou todas as medidas razoáveis para viabilizar a vistoria interna, incluindo tentativas de contato via interfone com a unidade nº 31, bem como com outras unidades do edifício, além de diligência adicional junto a estabelecimento comercial vinculado à proprietária do imóvel, conforme informações obtidas no local.

Não obstante os esforços empreendidos, não foi possível realizar a inspeção interna do imóvel. Sendo assim busquei em pesquisas de campo profissionais corretores que conheceram a unidade e as unidades do mesmo prédio, para suprir á análise direta das condições internas da unidade.

Dessa forma, a presente avaliação foi fundamentada com base em:

- Documentação constante nos autos do processo;
- Características externas observadas “in loco”;
- Informações obtidas junto a moradores e terceiros;
- Dados fornecidos por profissionais do mercado imobiliário que já tiveram acesso ao imóvel;
- Pesquisa de mercado na região.

Importante destacar que eventuais condições internas não observadas poderão influenciar o valor final do imóvel, não sendo possível, por esta perita, aferir aspectos relacionados ao estado de conservação interna da unidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

Destaca-se que, na presente análise, foram considerados os elementos observáveis externamente, bem como o estado geral de conservação do edifício e seu padrão construtivo.

Assim, o valor apurado neste laudo deverá ser interpretado à luz das limitações acima descritas, estando condicionado às informações disponíveis à época da realização da avaliação.

8.2 RESSALVAS TÉCNICAS E RESPONSABILIDADE DO VALOR APURADO

O valor apurado no presente laudo pericial reflete a estimativa de mercado do imóvel na data de referência da avaliação, sendo resultado da aplicação de metodologia técnica adequada, observadas as normas da ABNT e demais critérios aplicáveis.

Ressalta-se que a presente avaliação foi elaborada com base nas condições observadas externamente, nas informações constantes nos autos do processo, bem como em dados obtidos junto ao mercado imobiliário local e profissionais da área, tendo em vista a impossibilidade de vistoria interna do imóvel.

Importante destacar que o presente laudo constitui garantia de comercialização do imóvel pelo valor estimado, tratando-se de uma opinião técnica fundamentada, elaborada dentro dos critérios de avaliação mercadológica.

A responsabilidade técnica da perita limita-se às informações efetivamente verificadas, analisadas e utilizadas na presente avaliação, não se estendendo a fatos supervenientes, omissões de terceiros ou condições não observáveis no momento da perícia.

Por fim, ressalta-se que eventuais alterações nas condições de mercado, cenário econômico, oferta e demanda, bem como fatores externos supervenientes, poderão impactar o valor do imóvel, não sendo tais variações de responsabilidade desta perita.

9. DESCRIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente perícia corresponde a uma unidade autônoma residencial, situada no **Edifício Santa Filomena, localizado na Rua dos Pinheiros, nº 1.186, bairro Pinheiros, município de São Paulo/SP.**

Trata-se de apartamento localizado no **3º andar**, em **edificação concluída no ano de 1973,** de padrão construtivo simples, sem elevador e sem vaga de garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

A unidade **possui área útil de 66,62 m²**, sendo composta **por 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) quarto e 01 (um) banheiro, não dispondo de varanda.**

O acesso ao edifício é realizado diretamente pela via pública, por meio de porta principal em estrutura metálica (ferro), com elementos vazados e detalhes ornamentais, associada a fechamento em vidro.

A fachada apresenta padrão construtivo simples, compatível com a época da edificação, com revestimento parcial em pastilhas cerâmicas na parte superior e acabamento inferior em material aparente, evidenciando sinais naturais de desgaste decorrentes do tempo.

Observa-se a presença de instalações aparentes na fachada, tais como fiação e equipamentos, bem como ausência de portaria estruturada ou sistema de controle de acesso moderno, sendo o ingresso realizado por meio de interfone.

A edificação não dispõe de elevador, sendo o acesso às unidades realizado exclusivamente por escada interna.

O conjunto arquitetônico revela padrão funcional e utilitário, sem elementos contemporâneos de valorização, mantendo características originais da época de construção.

No pavimento térreo da edificação foi constatada a existência de unidade comercial, atualmente ocupada pela empresa denominada Escripel, conforme verificado “in loco”.

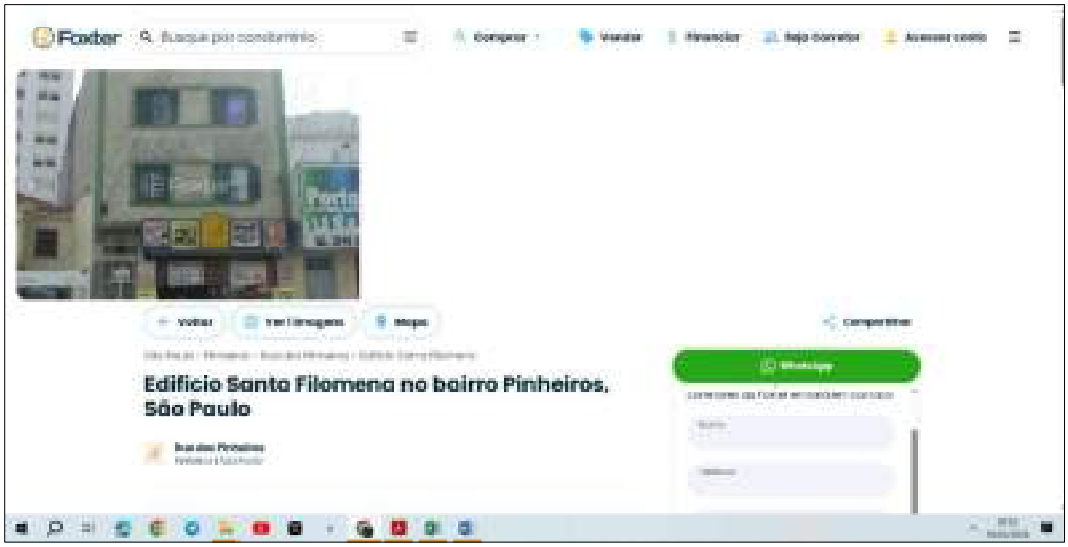
9.1 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E ENTORNO

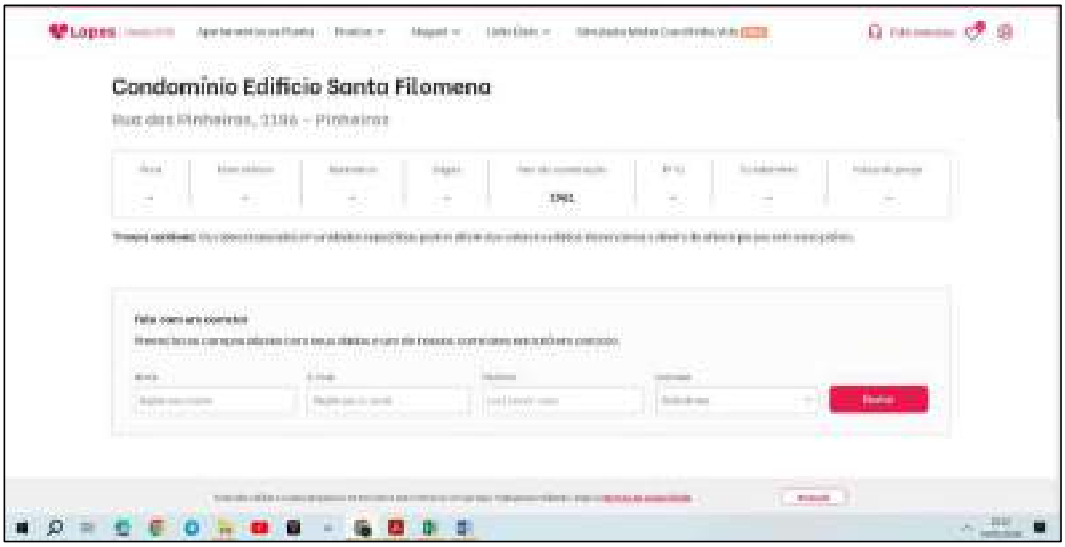
Topografia do terreno: Plana
Solo: Seco

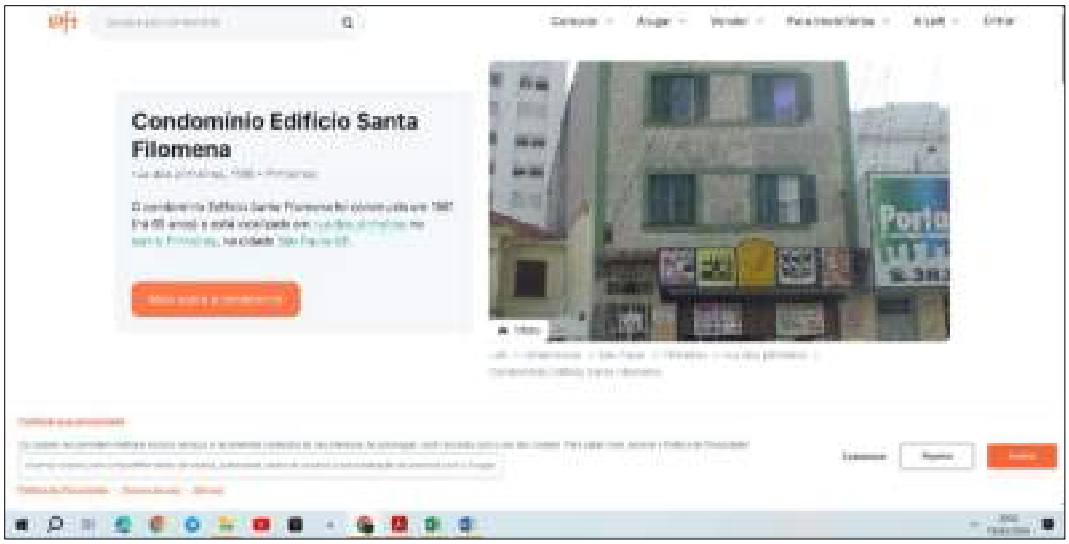
O imóvel encontra-se inserido em região urbana consolidada, com vocação predominantemente mista (residencial e comercial), contando com infraestrutura urbana completa, incluindo vias pavimentadas, redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e serviços diversos.

A região apresenta boa oferta de comércio e serviços, além de fácil acesso a vias principais e transporte público, o que contribui para a valorização imobiliária local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Imobiliária – Documentoscopia -Grafotécnica



Imagem tirada no momento da Perícia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Imobiliária – Documentoscopia -Grafotécnica

Imagens comparativas do padrão da edificação e as fachadas lindeiras e seu estado de conservação.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

As imagens apresentadas ilustram o imóvel avaliando e os empreendimentos localizados em seu entorno imediato, permitindo análise comparativa quanto ao padrão construtivo e estado de conservação.

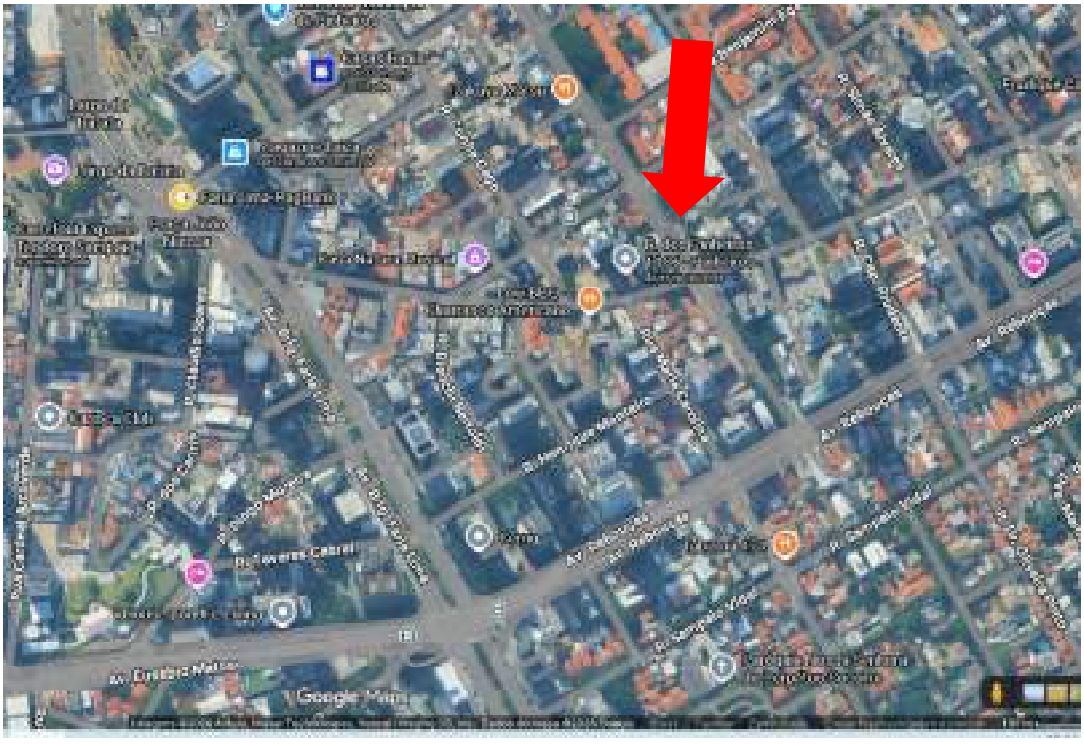
Verifica-se que os imóveis lindeiros apresentam padrão construtivo superior, caracterizados por edificações mais recentes, com maior número de pavimentos, presença de elevadores, vagas de garagem, fachadas modernas e melhor padrão de acabamento.

Em contrapartida, o imóvel objeto da presente perícia (Edifício Santa Filomena) apresenta tipologia construtiva mais antiga, com padrão simples, sem elevador, com número reduzido de pavimentos e características arquitetônicas compatíveis com a época de sua construção.

Observa-se, ainda, que o estado de conservação aparente do edifício é regular, apresentando sinais naturais de desgaste ao longo do tempo, sem evidência de modernizações significativas quando comparado aos empreendimentos vizinhos.

Dessa forma, a análise comparativa evidencia que, embora o imóvel esteja inserido em região valorizada, há discrepância de padrão construtivo em relação ao entorno, fator este que influencia diretamente na sua atratividade e valor de mercado.

10. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

10.1. RELACIONAMENTO URBANO

O imóvel avaliando encontra-se situado em região urbana consolidada, no bairro de Pinheiros, município de São Paulo/SP, caracterizada por uso misto, com predominância de atividades residenciais e comerciais.

A localização apresenta elevada atratividade imobiliária, em razão da ampla oferta de serviços, comércios, instituições financeiras, estabelecimentos gastronômicos e demais facilidades urbanas.

As condições de acesso são consideradas boas, sendo o logradouro servido por vias pavimentadas, com adequada infraestrutura viária, incluindo calçamento, guias e sarjetas.

A região dispõe de fácil acesso a importantes vias de circulação e apresenta boa oferta de transporte público coletivo, com linhas de ônibus nas proximidades, além de integração com outros modais urbanos.

10.2. INFRAESTRUTURA URBANA E PRIVATIVA

O local onde se insere o imóvel é dotado de infraestrutura urbana completa, compatível com áreas urbanas consolidadas de médio a alto padrão, contemplando os seguintes serviços:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de abastecimento de água;
- Rede de esgotamento sanitário;
- Rede de telefonia e internet;
- Iluminação pública;
- Coleta regular de resíduos sólidos urbanos;
- Pavimentação asfáltica;
- Transporte público coletivo nas proximidades;
- Estabelecimentos comerciais e de serviços diversos;
- Clínicas médicas e hospitais;
- Instituições de ensino públicas e privadas;
- Postos de combustíveis;
- Segurança pública.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

No que se refere à infraestrutura privativa do imóvel, destaca-se que o edifício apresenta padrão construtivo simples, sem elevador, sem vaga de garagem e sem áreas de lazer, características compatíveis com edificações mais antigas.

10.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DE SOLO, OFERTA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Padrão Construtivo e Nível Socioeconômico da Região

A região onde se situa o imóvel avaliando caracteriza-se por ocupação urbana consolidada, com uso predominantemente misto, abrangendo atividades residenciais e comerciais, conforme verificado em vistoria e pesquisa de mercado.

O zoneamento do local, de acordo com a legislação urbanística do Município de São Paulo (Lei nº 16.402/2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), enquadra-se em zona de uso compatível com a dinâmica urbana da região de Pinheiros, caracterizada pela diversidade de usos e adensamento construtivo.

O padrão construtivo predominante na região é classificado como médio a elevado, com presença de empreendimentos residenciais e comerciais de padrão superior, conforme observado em campo.

O nível socioeconômico da região é considerado médio a alto, refletindo a valorização imobiliária e a ampla oferta de serviços e infraestrutura urbana.

O local onde está situado o imóvel avaliado apresenta características compatíveis com ocupação urbana consolidada, inserido em área de significativa atratividade mercadológica.

Em um raio aproximado de 2 km do imóvel, encontram-se disponíveis diversos serviços públicos e privados, tais como:

- Escolas públicas e particulares;
- Estabelecimentos comerciais variados;
- Instituições financeiras;
- Supermercados e centros de abastecimento;
- Parques e áreas de lazer;
- Serviços de saúde (clínicas e hospitais);
- Transporte público coletivo;
- Serviços de segurança pública;
- Postos de combustíveis;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

- Estabelecimentos religiosos.

10.4. CONFRONTAÇÕES

As confrontações do imóvel avaliando foram analisadas com base na documentação constante nos autos, especialmente matrícula imobiliária, bem como por meio de observações realizadas em vistoria externa “in loco” e análise do entorno imediato.

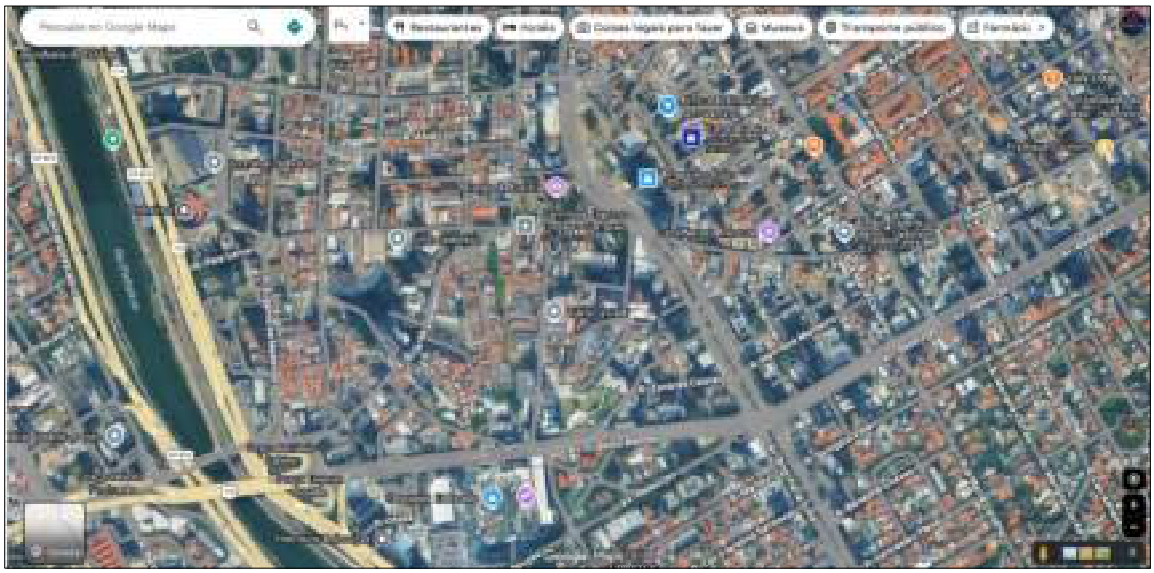
O imóvel encontra-se inserido em área urbana consolidada, confrontando-se com outros imóveis de uso predominantemente misto (residencial e comercial), conforme características da região de Pinheiros.

Considerando a tipologia do imóvel (unidade autônoma em edifício multifamiliar), suas confrontações diretas se dão com outras unidades do próprio edifício, bem como com edificações vizinhas contíguas, implantadas em lotes urbanos adjacentes.

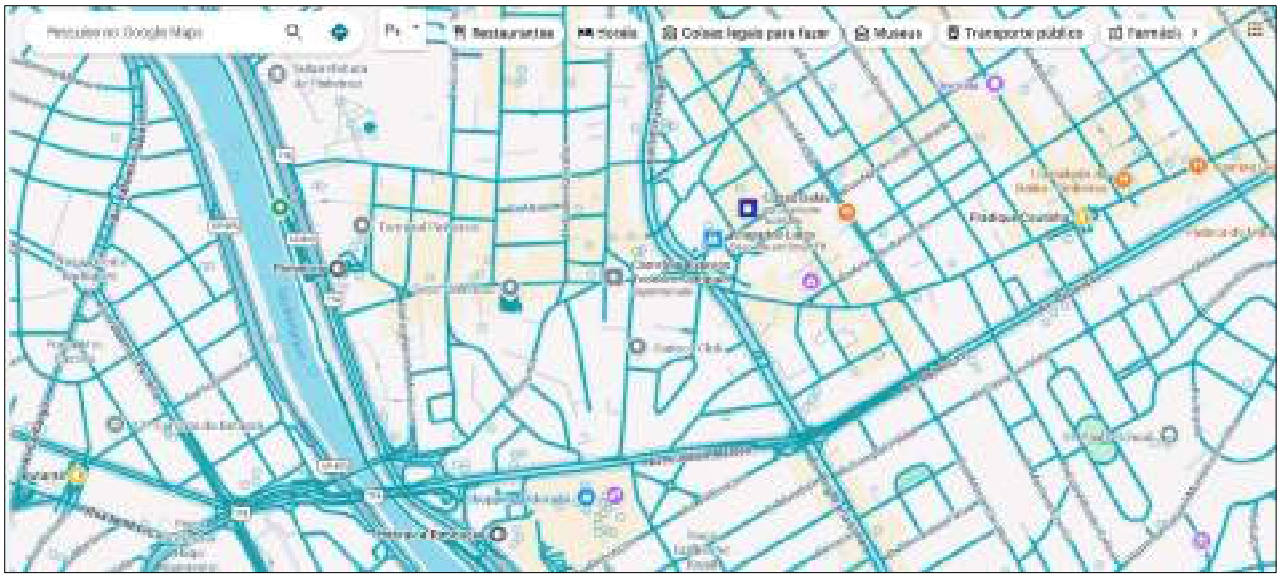
Ressalta-se que, em razão da impossibilidade de acesso à unidade interna, não foi possível verificar fisicamente todas as confrontações internas da unidade, sendo adotadas, para tanto, as informações constantes nos documentos oficiais e dados obtidos em análise externa.

Eventuais divergências ou alterações nas confrontações deverão ser verificadas mediante consulta atualizada à matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

11. MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.



12. DOCUMENTAÇÃO EM ANEXO

Não há anexos

13. METODOLOGIA APLICADA

Considerando que o presente trabalho consiste na elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, destinado à determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, adotou-se metodologia compatível com a natureza do bem e a finalidade da avaliação, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2.

Dessa forma, foi utilizado o seguinte método:

a) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na identificação de imóveis com características semelhantes ao bem avaliando, situados na mesma região ou em regiões comparáveis, cujos valores de oferta ou transação servem como base para a determinação do valor de mercado.

Para a aplicação do método, foram coletados dados de imóveis referenciais disponíveis no mercado imobiliário local, com características intrínsecas semelhantes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

ao imóvel avaliando, tais como localização, área, tipologia, padrão construtivo e estado de conservação.

Os imóveis referenciais foram devidamente selecionados, analisados e tratados, sendo posteriormente submetidos a processo de homogeneização dos dados, com a aplicação de fatores de ajuste, quando necessário, visando tornar os elementos comparáveis entre si e com o imóvel avaliando.

Após a homogeneização dos dados, foi possível obter o valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²), o qual serviu de base para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação.

Foram considerados, na análise comparativa, fatores como:

- Localização;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Idade aparente da edificação;
- Características da unidade (andar, ausência de elevador, ausência de vaga de garagem);
- Condições do entorno e inserção urbana.

Os dados obtidos foram tratados de forma técnica e criteriosa, permitindo a obtenção de valor compatível com as condições reais de mercado.

13.1. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis residenciais que encontram- se a venda, disponível nos escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais **“R”.**

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos, abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliado e identificados como **“R1 a R6”.**

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

14. IMÓVEIS REFERENCIAIS DE COMPARAÇÃO.

R 1 – APARTAMENTO - VENDA - PINHEIROS

Área: 31 m²

1 dormitório

1 vagas na garagem

Valor de Venda: R$ 350.000,00

Pinheiros – São Paulo



R 2 – APARTAMENTO - VENDA - PINHEIROS

Área: 23 m²

1 dormitório

0 vagas na garagem

Valor de Venda: R$ 490.000,00

Pinheiros – São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

R 3 – APARTAMENTO NOVO - VENDA - PINHEIROS

Área: 25 m²

1 dormitório

0 vagas na garagem

Valor de Venda: R$ 390.000,00

Pinheiros – São Paulo



R 4 – APARTAMENTO NOVO - VENDA - PINHEIROS

Área: 27 m²

1 dormitório

0 vagas na garagem

Valor de Venda: R$ 430.000,00

Pinheiros – São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

R 5 – APARTAMENTO SEMI NOVO - VENDA - PINHEIROS

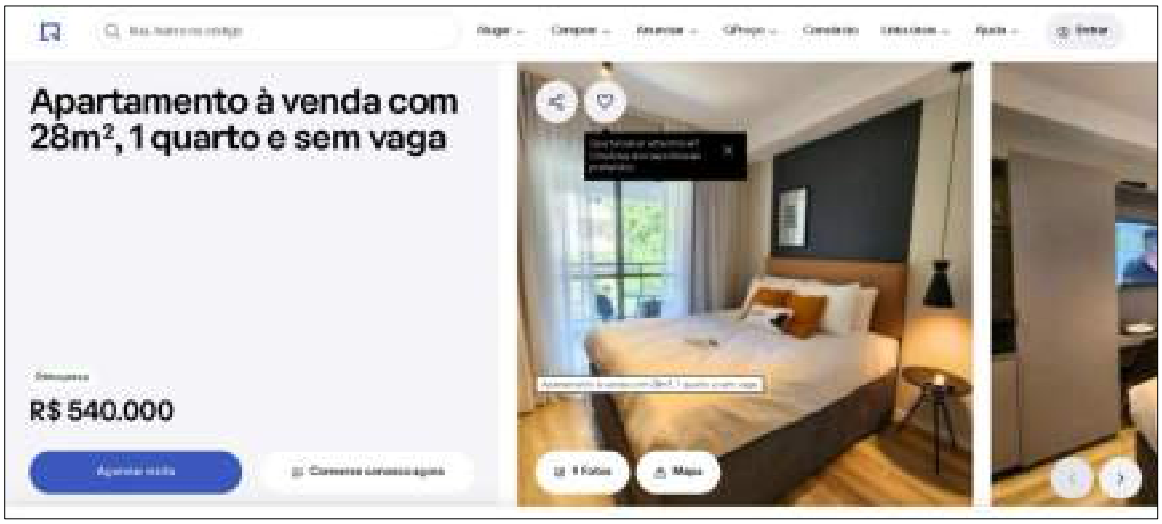
Área: 28 m²

1 dormitório

0 vagas na garagem

Valor de Venda: R$ 540.000,00

Pinheiros – São Paulo



R 6 – APARTAMENTO NOVO - VENDA - PINHEIROS

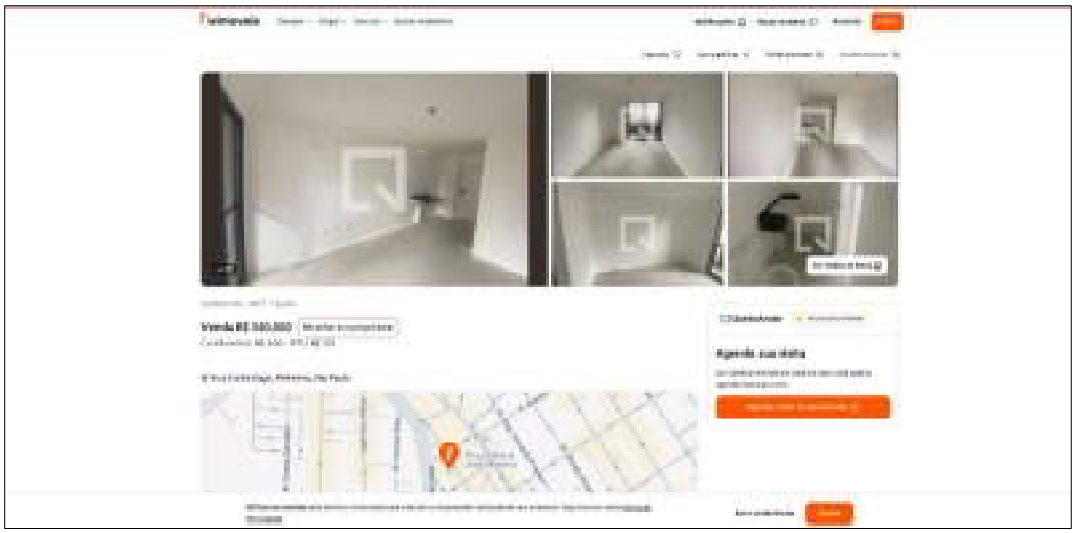
Área: 24 m²

1 dormitório

0 vagas na garagem

Valor de Venda: R$ 340.000,00

Pinheiros – São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

15. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DA COLETA

Ref.	Tipo	Área (m²)	Dorm.	Vaga	Estado	Valor (R$)	Valor m² (R$/m²)
R1	Apartamento	31	1	1	Usado	350.000,00	11.290,32
R2	Apartamento	23	1	0	Usado	490.000,00	21.304,35
R3	Apartamento	25	1	0	Novo	390.000,00	15.600,00
R4	Apartamento	27	1	0	Novo	430.000,00	15.925,93
R5	Apartamento	28	1	0	Semi-novo	540.000,00	19.285,71
R6	Apartamento	24	1	0	Novo	340.000,00	14.166,67

Análise dos Dados

Os imóveis referenciais acima apresentados foram selecionados com base em características semelhantes ao imóvel avaliando, tais como localização (bairro de Pinheiros), tipologia (apartamento), número de dormitórios e área construída.

Os valores unitários obtidos (R$/m²) demonstram variação em função de fatores como:

- Padrão construtivo;
- Estado de conservação (novo, semi-novo, usado);
- Presença ou ausência de vaga de garagem;
- Área privativa;
- Diferenciais construtivos e tecnológicos.

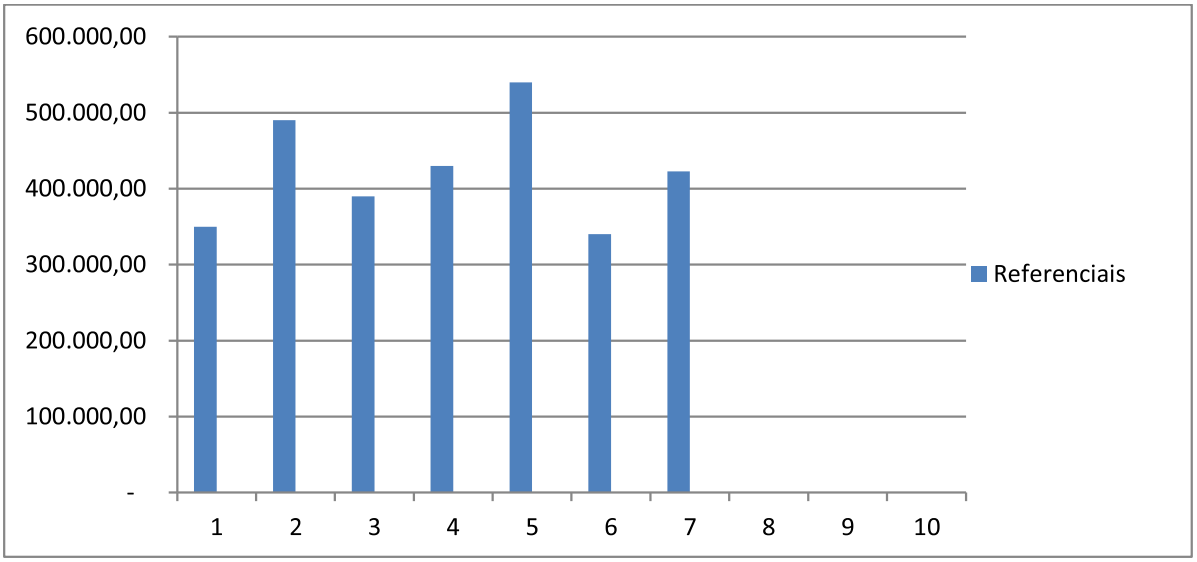
Observa-se que os imóveis novos e semi-novos apresentam valores unitários superiores aos imóveis usados, refletindo diretamente no posicionamento de mercado.

Média dos Valores Unitários

Valor médio apurado:
R$ 16.262,16 / m² *(média aproximada dos referenciais)*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

15.1. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DA COLETA



15.2. EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

A etapa de homogeneização dos dados tem por objetivo ajustar os elementos comparativos coletados no mercado, eliminando eventuais distorções e garantindo maior confiabilidade ao valor unitário médio apurado.

Os imóveis referenciais foram analisados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas, sendo considerados fatores como localização, área privativa, padrão construtivo, estado de conservação e presença de diferenciais, tais como elevador e vaga de garagem.

Considerando que os dados coletados são provenientes de ofertas de mercado, admite-se a existência de variações decorrentes de negociação, características específicas de cada unidade e condições particulares de comercialização.

Dessa forma, os valores unitários foram analisados de maneira criteriosa, observando-se sua dispersão em relação à média obtida, de modo a garantir a representatividade da amostra utilizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

A média dos valores unitários foi apurada com base nos elementos comparativos selecionados, resultando em:

R$ 16.262,16/m²

Este valor representa o comportamento médio do mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, servindo como base para a aplicação dos fatores de homogeneização e ajustes necessários à determinação do valor do imóvel avaliando.

15.3. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Os fatores de homogeneização têm por finalidade ajustar os elementos comparativos às condições específicas do imóvel avaliando, permitindo a adequada equivalência entre os dados de mercado.

Foram considerados os seguintes fatores:

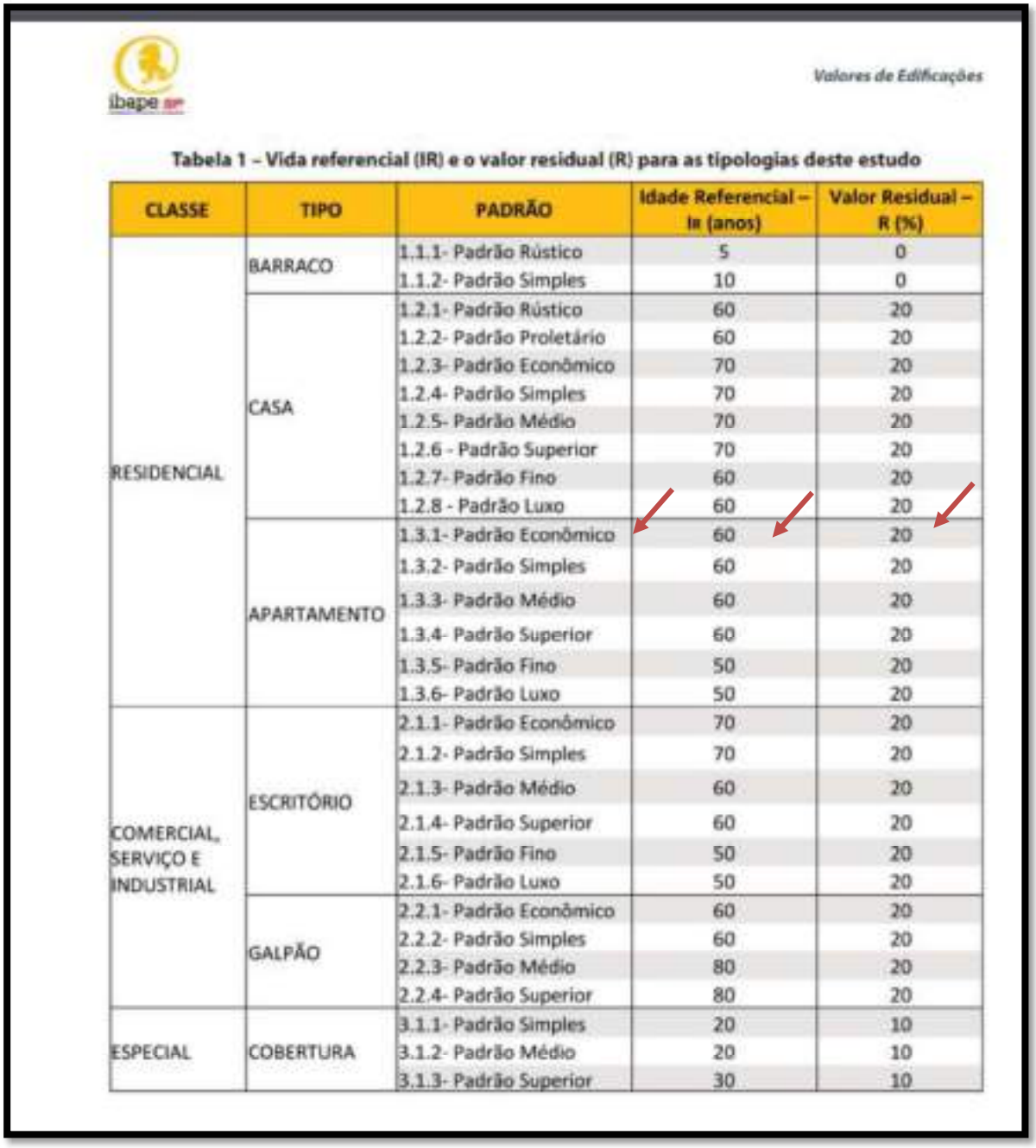
• Localização:
Os imóveis referenciais situam-se no mesmo bairro (Pinheiros – São Paulo/SP), não sendo necessária a aplicação de fator corretivo relevante quanto à localização.

• Fator Fonte:
Considerando que os valores coletados correspondem a ofertas de mercado, admite-se a existência de margem de negociação, sendo implicitamente considerada na análise dos dados.

• Padrão construtivo e características:
Os imóveis referenciais, em sua maioria, apresentam padrão construtivo superior ao imóvel avaliando, sendo unidades novas ou semi-novas, com melhor estado de conservação e, em alguns casos, presença de elevador e vaga de garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

Tabela 1



ibape sp

Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

O coeficiente da tabela multiplicador por R8N, aplicando seus fatores são para 1.3.1 Apartamento Residencial, cujo padrão considerado foi de Econômico, por se tratar de um apartamento elementos de acabamento e revestimentos da época.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Imobiliária – Documentoscopia -Grafotécnica

Quadro 1

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No Quadro 1 - em seu estado de conservação, Necessidades de reparos de simples a importantes, referência “F” onde o estado da edificação se encontra dentro do padrão econômico, pois o imóvel constitui uma edificação que esta acima de 50 anos com reforma geral e substancial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
Perita Imobiliária – Documentoscopia -Grafotécnica

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2213	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

Adota-se:

Dados usados

- **Área do imóvel:** 66,62 m²
- **Valor unitário médio: R$ 16.262,16/m²**
- **R (valor residual):** 20%
- **K (Ross-Heidecke): 0,4810**
- **Fórmula: Foc = R + K × (1 − R)**

Cálculo do Foc

Foc = 0,20 + 0,4810 × (1 − 0,20)
Foc = 0,20 + 0,4810 × 0,80
Foc = 0,20 + 0,3848
Foc = 0,5848

Valor unitário depreciado

V/m² = 16.262,16 × 0,5848
V/m² = R$ 9.510,11/m²

Valor final do imóvel

V.I. = 66,62 × 9.510,11
V.I. = R$ 633.563,61

Valor arredondado

Valor do imóvel avaliando por arredondamento = R$ 634.000,00

A aplicação do fator de depreciação pelo método de Ross-Heidecke foi utilizada como instrumento complementar de homogeneização dos dados, com o objetivo de adequar o valor unitário médio obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado às reais condições físicas e construtivas do imóvel avaliando, não se caracterizando como método principal de avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do Juízo.

17. QUESITOS

Quesito 1

Pode o Sr. Perito confirmar a localização exata do imóvel e indicar se as características da região influenciam em sua atratividade para eventual alienação judicial?

Resposta: Sim. O imóvel objeto da presente perícia está localizado na Rua dos Pinheiros, nº 1.186, apartamento nº 31, 3º andar, no bairro de Pinheiros, Município de São Paulo/SP.

A região apresenta infraestrutura urbana consolidada, com fácil acesso a vias principais, transporte público, comércio diversificado e serviços essenciais, sendo considerada área valorizada do Município.

Tais características influenciam positivamente na atratividade do imóvel para fins de alienação judicial.

Quesito 2

Há correspondência integral entre a matrícula e a situação física constatada? Havendo divergências, quais providências seriam necessárias e qual o impacto na avaliação?

Resposta: Com base na documentação analisada e nos elementos disponíveis, não foram constatadas divergências relevantes entre a matrícula do imóvel e sua identificação física externa.

Eventuais diferenças internas não puderam ser verificadas, tendo em vista a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

Assim, não se identificam, no momento, fatores que impactem significativamente a avaliação sob este aspecto.

Quesito 3

Qual o estado de conservação atual do imóvel em comparação ao padrão médio da região?

Resposta: O imóvel encontra-se inserido em edificação construída no ano de 1973, apresentando características construtivas antigas, sem elevador e sem vaga de garagem.

Em comparação ao padrão médio da região de Pinheiros, que conta com empreendimentos mais recentes e modernizados, o imóvel apresenta padrão inferior, sendo classificado como de estado de conservação regular, com sinais naturais de desgaste pelo tempo.

Quesito 4

Existem restrições urbanísticas, ambientais, fiscais, de zoneamento ou registrais que afetem a utilização ou alienabilidade do bem?

Resposta: Não foram identificadas, no âmbito desta perícia, restrições urbanísticas ou ambientais que impeçam a utilização do imóvel para fins residenciais.

Quanto a eventuais restrições registrais ou fiscais, estas devem ser verificadas junto aos órgãos competentes e registros oficiais, não sendo objeto específico desta avaliação técnica.

Quesito 5

O imóvel encontra-se ocupado ou desocupado? Essa condição interfere na alienação?

Resposta: Não foi possível confirmar a ocupação interna do imóvel, em razão da ausência de acesso durante a vistoria.

Quesito 6

Qual o valor de avaliação do imóvel e o valor estimado em leilão?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

Resposta: O valor de mercado do imóvel, apurado na presente avaliação, é de:

R$ 634.000,00 (Seiscentos e trinta e quatro mil reais)

Em se tratando de alienação judicial, é comum que os valores de arrematação ocorram abaixo do valor de mercado, podendo variar, em média, entre 50% e 80% do valor avaliado, a depender das condições do bem e do mercado.

Quesito 7

Considerando que apenas 50% do imóvel foi objeto de constrição judicial, qual é o valor proporcional correspondente à fração ideal penhorada e de que forma essa condição influencia o valor de avaliação do bem?

Resposta: De acordo com a matrícula nº 9.709 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, verifica-se que o imóvel foi inicialmente adquirido em 13 de março de 2014, ocasião em que os proprietários passaram a deter 50% (cinquenta por cento) da propriedade.

Posteriormente, em 04 de dezembro de 2014, foi adquirida a outra metade ideal do imóvel, consolidando a titularidade em 100% (cem por cento) em nome de **Sandra Feitoza Vieira e João Batista dos Santos Vieira**.

Dessa forma, a cadeia dominial apresenta-se regular, não sendo identificadas inconsistências quanto à **titularidade do bem** até a presente data.

Quesito 8

Foi constatada a necessidade de reparos, adequações ou intervenções de manutenção no imóvel? Em caso positivo, quais os impactos dessa condição sobre o valor de avaliação?

Resposta: Considerando a idade da edificação e seu padrão construtivo, é razoável admitir a necessidade de manutenções e eventuais adequações.

Tais fatores já foram considerados na aplicação da depreciação técnica, refletindo diretamente no valor final apurado.

Quesito 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

O imóvel encontra-se em conformidade com a legislação urbanística, código de obras e normas municipais aplicáveis? Em caso de eventual irregularidade, qual o reflexo dessa condição na avaliação?

Resposta: Não foi possível verificar integralmente a conformidade interna do imóvel com o código de obras, em razão da impossibilidade de acesso.

Contudo, não foram identificados indícios externos de irregularidades aparentes.

Quesito 10

Existe alguma ação judicial, pendência administrativa ou restrição incidente sobre o imóvel que possa afetar sua livre alienação?

Resposta: Sim. Conforme análise da matrícula nº 9.709 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, verifica-se a existência de **múltiplas constrições judiciais incidentes sobre o imóvel**, notadamente penhoras regularmente averbadas.

Constam os seguintes registros relevantes:

- **Av.14 (24/02/2023):** penhora incidente sobre **50% do imóvel**, em ação de execução que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros – Comarca de São Paulo/SP;
- **Av.15 (24/02/2023):** nova penhora, também incidente sobre **50% do imóvel**, oriunda de ação judicial distinta;
- **Av.17 (07/03/2025):** penhora do imóvel para garantia de execução judicial em trâmite na 9ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP;
- **Av.18 (07/05/2025):** penhora incidente sobre **50% do imóvel**, vinculada à presente ação judicial.

Tais registros evidenciam que o imóvel encontra-se **onerado por múltiplas penhoras, inclusive concomitantes**, recaindo, em parte, sobre frações ideais do bem.

Dessa forma, conclui-se que há **restrições relevantes à livre alienação do imóvel**, sendo sua eventual transferência condicionada às determinações judiciais vigentes, com impacto direto sobre sua liquidez e valor de mercado, especialmente em contexto de alienação judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.

18. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o presente trabalho pericial, elaborado com base em vistoria realizada in loco, análise documental e critérios técnicos aplicáveis, a Perita apresenta o presente Laudo, composto por 37 (trinta e sete) páginas, devidamente assinadas eletronicamente.

Informa, ainda, que os trabalhos periciais foram integralmente concluídos.

Considerando que houve o depósito prévio dos honorários periciais nos autos, conforme comprovante e Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) constante às fls. 38, a Perita aguarda a respectiva liberação, nos termos legais.

Permanecendo à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se façam necessário

Pede-se deferimento e meus protestos de
elevada estima e consideração,

São Paulo 20 de Março de 2026.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI
ZORZETTI PERÍCIA JUDICIAL LTDA
Perita Judicial em Avaliação Imobiliária
Documentoscopia e Grafotécnica.
Registro da Perita 02.00.2062
CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DO BRASIL
DELEGACIA REGIONAL DE SÃO PAULO
INSTITUTO EUROPEO CIENCIAS FORENSES Y SEGURIDAD

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA CUSTODIO ZORZETTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/03/2026 às 22:00 , sob o número WJMJ26404187337
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0043901-72.2024.8.26.0100 e código PKcc2AOG.